

Dolron Rivierenland  
Makelaars



ASCH  
Achterstraat 19

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1906
Energielabel:	F
Kamers:	5
Inhoud:	797 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	219 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	880 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel, open haard
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas

# Omschrijving

Heerlijk landelijk wonen met professionele muziekstudio (praktijk/ mantelzorgwoning) aan huis!

Aan een rustige landweg tegenover de weilanden en midden in het fraaie Betuwse dorpje Asch treft u deze charmante vrijstaande woonboerderij. De steden Culemborg en Buren zijn op korte afstand gelegen en beschikken over alle dagelijkse voorzieningen. De A2 en de A15 liggen op slechts 10 (auto)minuten afstand en in Culemborg is een NS-station aanwezig.

Deze woning leent zich uitermate geschikt voor mensen met beroep of praktijk aan huis. Achter de woning is thans een compleet geïsoleerde en bijzonder professionele muziekstudio aanwezig. Een droom van elke muzikant!

Deze ruimte kan eventueel ook anders aangewend worden, maar is met al haar kwaliteiten wel perfect geoutilleerd voor het maken en opnemen van muziek.

Niet onbelangrijk om te vermelden is dat deze woning ook levensloopbestendig te bewonen is door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond.

De woning en de multifunctionele bijgebouwen zijn gelegen op een perceel eigen grond van 880 m<sup>2</sup>!

## INDELING

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, ruime kelder, toiletruimte met zwevend toilet, natuurstenen fonteintje en marmer tegelwerk. Toegang tot de ruime woonkamer (ca. 65 m<sup>2</sup>) met sfeervolle openhaard, balkenplafond, eiken houten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin. Vanuit de opkamer loopt een hardhouten bordestrap naar de eerste verdieping. Een fraaie vide completeert de ruimte.

De vorige bewoners hebben de woonkamer op een goede manier vergroot door de originele keuken bij de woonkamer te betrekken en de originele bijkeuken in gebruik te nemen als keuken. Hier is een zeer complete keuken (ca. 22 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. De keuken is uitgevoerd in massief hout, heeft een natuurstenen werkblad en alle denkbare inbouwapparatuur. Deze ruimte is tevens voorzien van witgoed aansluitingen welke netjes zijn weggewerkt in de kasten.

Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. Boven de keuken is een bergzolder gelegen met de opstelling van de CV- installatie (2007).

Verder treft u een extra (slaap) kamer op de begane grond, deze kamer meet ca. 3.99 x 3.50m en is voorzien van een royale kastenwand.

De tegenover gelegen badkamer is voorzien van inloopdouche met regendouche en natuurstenen douchebak en wastafelmeubel met dubbele wastafel uit natuursteen. Prachtig uitgevoerd in gedetailleerd mozaïekwerk.

1e verdieping:

Royale overloop met ruime studie-/werkplek (of bergruimte) met ruim dakkapel, 2e toilet en 2 slaapkamers van beide ca. 20 m<sup>2</sup> ( 5.00 x 4.00).

Indien gewenst kan de indeling eenvoudig gewijzigd worden; splitsen in 3 of 4 slaapkamers behoort tot de mogelijkheden.

#### ALGEMEEN:

- \* Vrijstaande woonboerderij op een heerlijk rustige locatie in het groen;
- \* Gelegen op een perceel eigen grond van 880 m<sup>2</sup>;
- \* Het bijgebouw is thans in gebruik als professionele geheel geïsoleerde en op akoestiek geoptimaliseerde muziekstudio.
- \* De muziekstudio is uiteraard voorzien van elektra, glasvezel internet, water en een eigen toiletruimte. Tevens is er een professionele alarminstallatie aangelegd.
- \* Verwarming en warm water middels gasgestookt CV-installatie (2025, eigendom);
- \* Geheel voorzien van dubbele beglazing (woonhuis en bijgebouw);
- \* Reeds voorzien van 8 zonnepanelen (2024);
- \* Airconditioning aanwezig;
- \* Bouwjaar: 1906
- \* Energielabel: F
- \* Woonoppervlakte ca. 219 m<sup>2</sup>, waarvan het bijgebouw (muziekstudio) 69m<sup>2</sup> beslaat.
- \* Inhoud ca. 797 m<sup>3</sup>, inclusief bijgebouw;
- \* Aanvaarding in overleg.

Aan de rand van het dorp, rustig gelegen in het groen: de ideale plek voor wonen en werken aan huis!









## Wonen

Deze heerlijk landelijke living past precies bij het totaalplaatje van deze woning.

Leuk om te weten is dat de vorige bewoners de woonkamer op een goede manier vergroot hebben door de bijkeuken bij de woonkamer te betrekken. Hierdoor is er een fantastische ruimte ontstaan waar je heerlijk kunt genieten.









## Slapen

Op de eerste verdieping van de woning bevinden zich twee royale slaapkamers die mogelijk zelfs te splitsen zijn in drie of zelfs vier slaapkamers.

Toch nog op zoek naar meer mogelijkheden? Ook op de begane grond is er een kamer die als 5e slaapplek kan worden gebruikt.









## Muziekstudio

Een muziekstudio die van alle gemakken is voorzien! Elektra, glasvezel internet, water, een eigen toiletruimte... en zelf een professionele alarminstallatie. Aan alles is gedacht.

Liever geen muziekstudio? Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een eigen praktijkruimte of een mantelzorgwoning...





## Buitenleven

Zoals te zien is deze woning heerlijk gelegen tussen het groen. Met een perceel van maar liefst 880 vierkante meter kun je hier het gehele jaar door genieten.

We nodigen je van harte uit om zelf eens een kijkje te komen nemen en dit fantastische plekje te ontdekken!



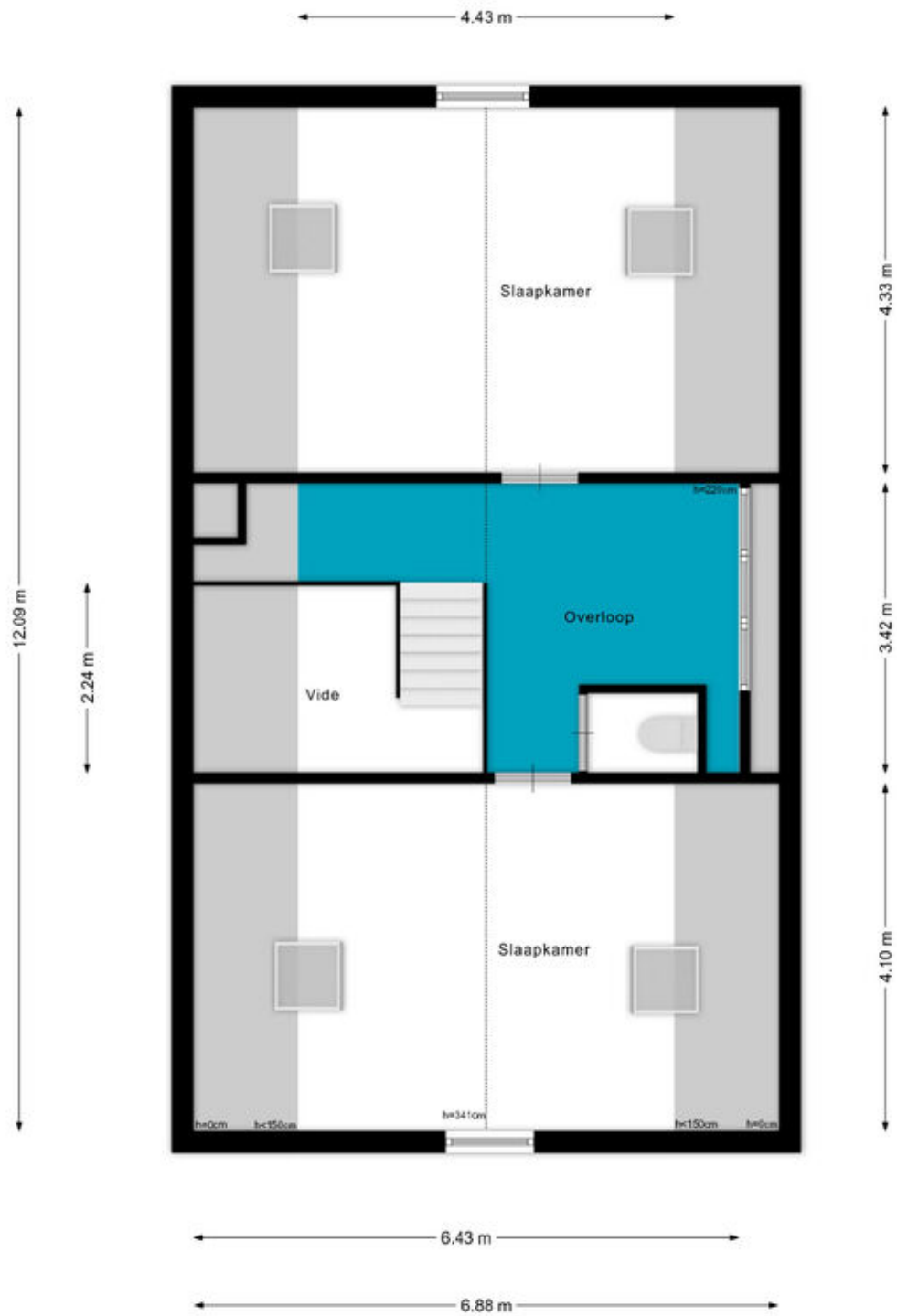


# Begane grond



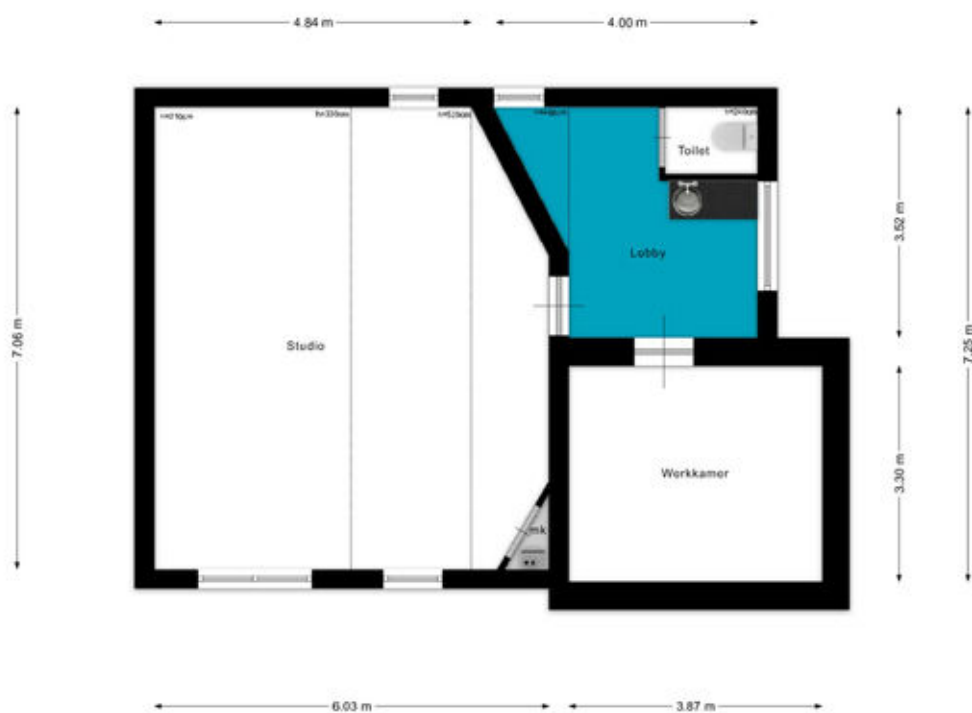
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Eerste verdieping



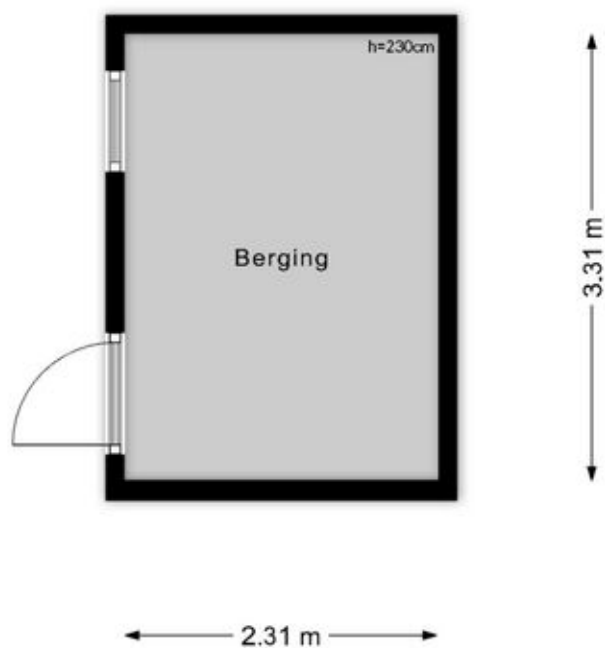
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Muziekstudio



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Berging



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.  
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

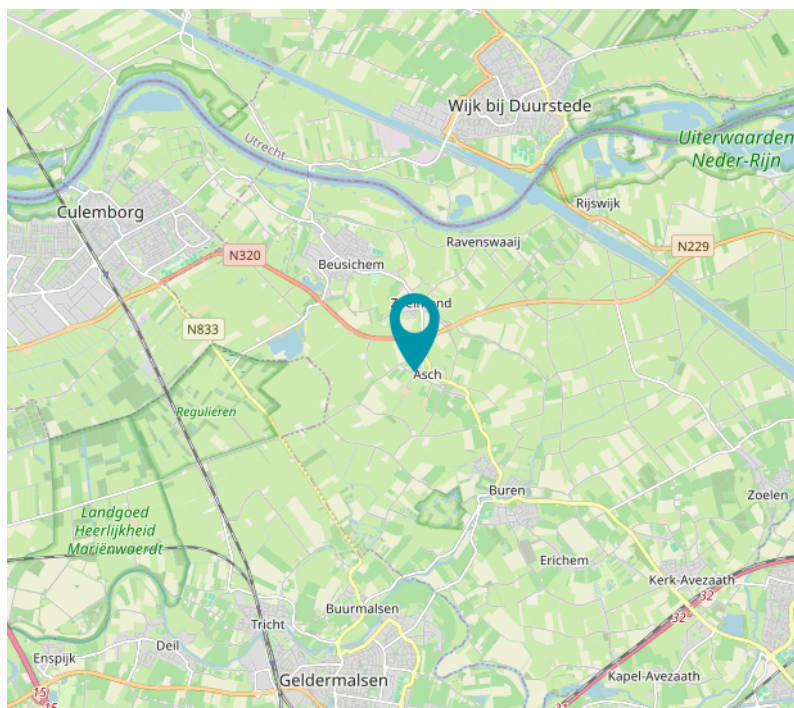
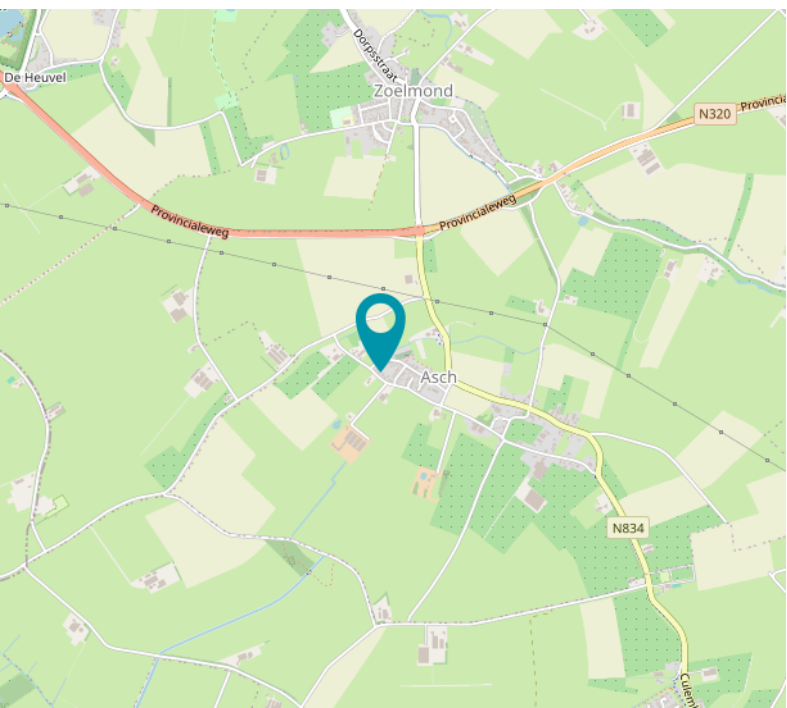
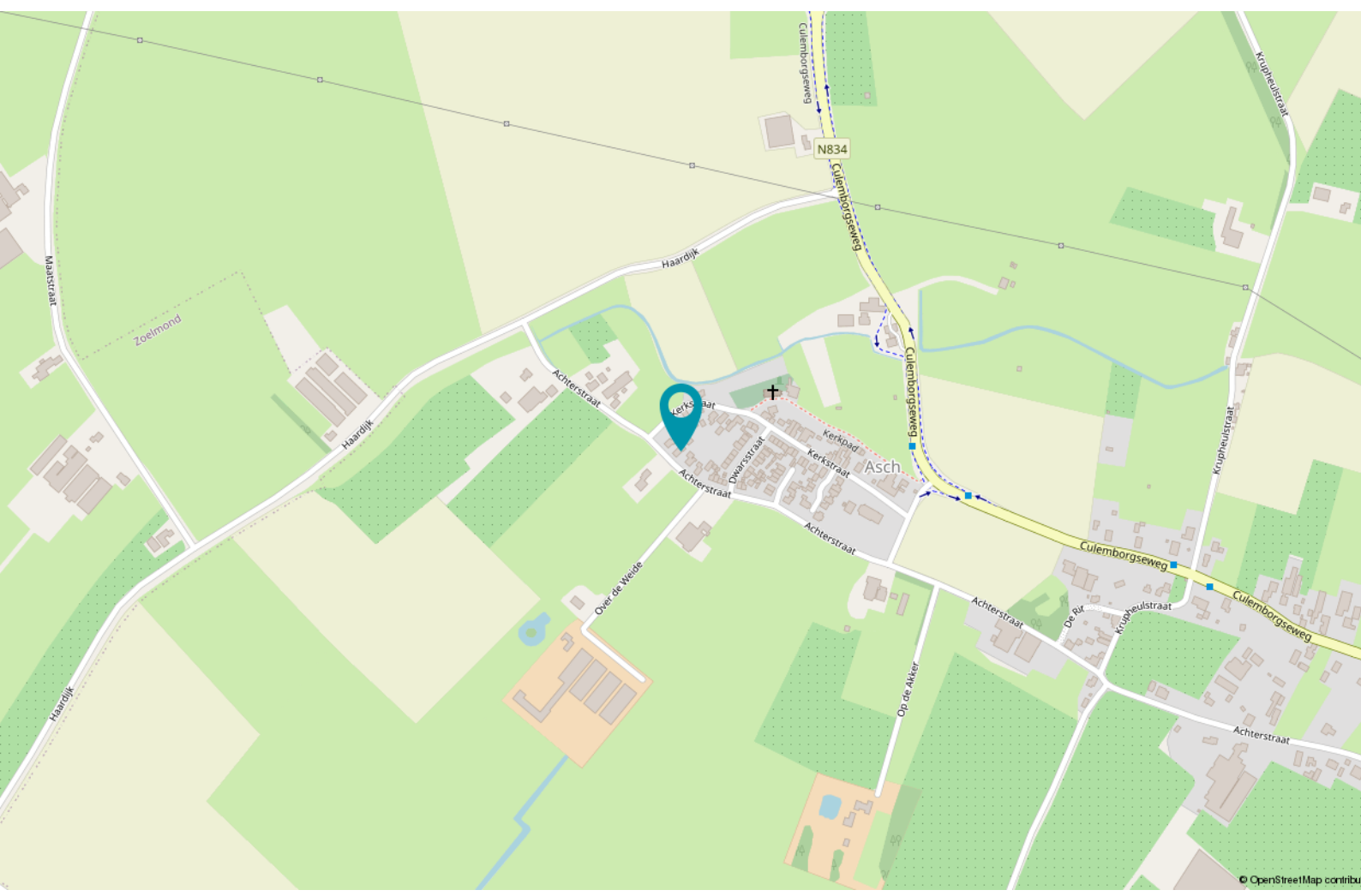
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Buren
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie N
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 185
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	
Losse (hang)lampen		x		
Hue system			x	
Google smart home system			x	
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking	x			
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron			x	
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie			x	
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat		x		
Washing machine (Miele)			x	
Drying machine (Miele)			x	
Clock	x			
Kitchen wall scale	x			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Badkamer 2 mirrors	x			
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis	x			
(Voordeur)bel			x	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Alarminstallatie			x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			x	
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat		x		
Airconditioning	x			
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
Terrace with furniture	x			
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden</b>	
<b>1 a</b>	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 b</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>1 c</b>	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
<b>1 d</b>	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
<b>1 e</b>	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
<b>1 f</b>	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 g</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>1 h</b>	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, hoe lang nog?	
<b>1 i</b>	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
<b>1 j</b>	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
<b>1 k</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>1 l</b>	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
<b>1 m</b>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>1 n</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>1 o</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 p</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 q</b>	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 r</b>	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Ja
Zo ja, waarom?	A part of the property ia a recording studio, which is on my company's balance. In case of high selling price a tax could be applied
<b>1 s</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe gebruikt u de woning nu?	As a home and recording studio
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
<b>Gevels</b>	
<b>2 a</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 b</b>	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 c</b>	
Zijn de gevels tijdens de bouw gensoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) gensoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	The main house is not insulated. The studio is completely insulated by the box-in-the-box construction and multilayered sandwich of different materials (rockwool, multiplex, gips)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet gensoleerd?	
<b>2 d</b>	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Dak(en)</b>	
<b>3 a</b>	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Main house - more than 10 years Studio - 9 years
Overige daken:	Main house - more than 10 years Studio - 9 years
<b>3 b</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 c</b>	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 d</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
<b>3 e</b>	
Is het dak tijdens de bouw gensoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna gensoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet gensoleerd?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>3 f</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Ja
Zo ja, toelichting:	Some rain water pipes of the main house have leaking spots. Studio system is perfect
<b>3 g</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>	
<b>4 a</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Wood
<b>4 b</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Main house: 2014, front windows 2020 Studio 2021
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
<b>4 c</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
<b>4 d</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
<b>4 e</b>	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR?
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet gensoleerd?	
<b>4 f</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden</b>	
<b>5 a</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 b</b>	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 c</b>	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Some outer walls of the main house have cracks on the layer of plaster. A small crack is on top of the door between the the hall and the living room.
<b>5 d</b>	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Ja
Zo ja, waar?	loose plaster at some places in the living room
<b>5 e</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Some creaking spots in the living room and the hall
<b>5 f</b>	
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet gensoleerd?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder</b>	
<b>6 a</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
<b>6 b</b>	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
<b>6 c</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
<b>6 d</b>	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
<b>Installaties</b>	
<b>7 a</b>	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV ketel
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Intergas Xtreme 36
Type(nummer) van de installatie(s):	1
Installatiedatum van de installatie(s):	11-09-2025
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	11-09-2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Warmgarant
<b>7 b</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>7 c</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 d</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>7 e</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>7 f</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?	
Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
<b>7 g</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 h</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	8
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	3280 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Zonneplan
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Zonneplan
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	January 2024
Installateur:	Zonneplan
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	2802 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>7 i</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025
<b>7 j</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<b>7 k</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Smart meters installation 2022?
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 l</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
<b>7 m</b>	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
<b>7 n</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	3
<b>7 o</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
<b>Sanitair, riolering en keuken</b>	
<b>8 a</b>	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>8 b</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	more than 10 years
<b>8 c</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
<b>8 d</b>	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>8 e</b>	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>8 f</b>	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>8 g</b>	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2011
<b>8 h</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2021?
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
<b>8 i</b>	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
<b>Diversen</b>	
<b>9 a</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1906
<b>9 b</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
<b>9 c</b>	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Niet bekend
<b>9 d</b>	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
<b>9 e</b>	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
<b>9 f</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>9 g</b>	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
<b>9 h</b>	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>9 i</b>	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
<b>9 j</b>	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 k</b>	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
<b>9 l</b>	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 m</b>	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
<b>9 n</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>9 o</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>9 p</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	F
<b>Vaste lasten</b>	
<b>10 a</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	
Belastingjaar?	
<b>10 b</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	660000
Peiljaar?	2025
<b>10 c</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	244
Belastingjaar?	2025
<b>10 d</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	855
Belastingjaar?	2025
<b>10 e</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	160
Elektra:	160

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Water:	24
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (mi):	1441
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	7527
Water (m3):	109
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
<b>10 f</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
<b>10 g</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
<b>10 h</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## 10 i

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

## Garanties

### 11 a

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Nee

Zo ja, welke?

## Nadere Informatie

### 12 a

Overige zaken

# Buurtinformatie

Buurtinformatie - Buren / Asch

Leeftijd



0 - 14: 14%   15 - 24: 14%   25 - 44: 21%  
45 - 64: 32%   65+: 19%

Koop / huur



Koop: 81%   Huur: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 37%   Zonder kinderen: 26%  
Met kinderen: 37%



50%



50%



1,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde: € 550.000

# Meest gestelde vragen

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet ónder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvraagt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleverdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

# Meest gestelde vragen

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij af te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten oprechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in 'kosten koper'?**

Nee. onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van de koper. om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# Extra informatie

## **Asbest**

Het kan zijn dat er in een woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door Dolron Rivierenland Makelaars worden gemeld. In de koopovereenkomst zal, als het een oudere woning betreft, de navolgende clause worden opgenomen. "Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Deze zijn niet waargenomen tijdens de opname en bezichtiging van de woning. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving special maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

## **Bouwkundige keuring**

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wil laten uitvoeren dient dit voor aanvang van de onderhandelingen te geschieden.

## **Onderzoeksplicht**

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## **Ouderdomsclausule**

Indien het een oudere woning betreft, zullen we in de koopovereenkomst de zogenaamde ouderdomsclausule opnemen, waarvan de inhoud als volgt luidt:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper."

## **Niet bewoningsclausule**

In sommige situaties kan het voorkomen dat de verkoper partij niet de bewoner is (Denk hierbij aan verkoop door erfgenamen) Indien dit het geval is dan zal de volgende clause worden opgenomen in de koopovereenkomst;

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

## **Overeenkomst**

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

## **Waarborgsom**

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

# Extra informatie

## **Plattegronden**

De plattegronden in de brochure zijn gemeten conform de meetinstructie NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Brochure**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De door Dolron Rivierenland Makelaars verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

# Over ons

Aankopen of verkopen, wij staan aan uw zijde. Wij begrijpen dat een huis kopen of verkopen een grote stap is in het leven van mensen. Emotie speelt vaak een grote rol. Ook dat moet u met uw makelaar kunnen delen. oprechte interesse hoort bij ons, net als een eerlijk advies. Want daar heeft u iets aan.

En van zelfsprekendheid wilt u de beste deal. De deskundigheid van een gecertificeerd NVM-makelaar is dan onmisbaar. Maar de ene makelaar is de andere niet. Dolron Rivierenland Makelaars is een dynamische makelaardij met een frisse kijk op de huizenmarkt in de Betuwe.

Dankzij onze ruime ervaring kennen we de huizenmarkt in al haar facetten. We kennen de plaatselijke situatie en ontwikkelingen die invloed hebben op de huizenprijzen. En we houden natuurlijk de landelijke trends in de gaten. Onze economische en financiële achtergrond komt daarbij goed van pas.

Of het nu gaat om aankoop of de verkoop van een huis, u wilt van A tot Z weten waar u aan toe bent. Daarom houden wij u van iedere stap op de hoogte. We overleggen liever te vaak dan te weinig. We maken heldere afspraken en houden ons daaraan. En we zijn flexibel. Spreekt u liever af in de avond of het weekend? Geen probleem. Wij zijn er voor u!

Dolron Rivierenland Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met een enthousiast team van hard werkende professionals.



# Interesse?



Dolron Rivierenland  
Makelaars



NWWI



Dolron Rivierenland Makelaars  
Prinses Beatrixlaan 21  
4001 AG Tiel

0344 - 622220  
info@dolronrivierenland.nl  
www.dolronrivierenland.nl